



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0029/2021		Datum: 14.01.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01759-20	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kierweg-Plenterweg" für ein Bauvorhaben in Mettenich, Geisbachstraße			
Gremienweg:			
26.01.2021	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 "Kierweg-Plenterweg" zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

1. abweichende Nutzung
2. Überschreitung Anzahl der Vollgeschosse um 2 auf nunmehr 4 Vollgeschosse

Antragseingang	31.08.2020						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabenbezeichnung	Abbruch und Neubau Haus 22B (Wohnheim für Menschen mit Behinderung)						
Grundstück/Straße	Geisbachstraße 22b						
Gemarkung	Metternich						
Flur	7						
Flurstück	296						

Begründung:

Der Antragsteller plant ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung auf der Parzelle 296. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11. Der Bebauungsplan setzt eine **Gemeinbedarfsfläche für Altenheim** fest und bestimmt für diese eine offene Bauweise mit maximal **zwei Vollgeschossen**.

Art der baulichen Nutzung:

Geplant ist nicht die ausschließliche Nutzung als Altenheim, sondern eine Nutzung des Wohnheims durch verschiedene Personengruppen, und zwar:

- 1) Außenwohngruppe
- 2) Klienten des Selbstbestimmten Wohnens
- 3) Klienten der Verhinderungspflege
- 4) Senioren

Die unter den Ziffern 1 bis 3 genannten potentiellen Nutzer können, müssen aber nicht alt sein. Bei typisierender Betrachtung und unter Berücksichtigung des Nutzungskonzepts lassen sie eine altenheimähnliche Nutzung erkennen. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht notwendig berührt. Die Nutzung durch Senioren (Ziffer 4) ist bebauungsplankonform.

Zahl der Vollgeschosse (IV statt II):

Das geplante neue Gebäude befindet sich im hinteren Grundstücksbereich im Übergang zur dortigen vierzehn-geschossigen Bebauung der beiden Punkthochhäuser nördlich und westlich unmittelbar angrenzend. Insofern ist auch die Erhöhung durch den Neubau eines Gebäudes von II auf IV Vollgeschosse städtebaulich vertretbar, ohne dass die Grundzüge der Planung hier berührt sind. Hierbei ist in der Würdigung auch berücksichtigt, dass im straßenzugewandten Grundstücksteil – also unmittelbar gegenüber der südlich und östlich der Geisbachstraße liegenden Einfamilienhausbebauung - keine Änderung der festgesetzten Geschossigkeit erfolgt und somit auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen die hier beantragte Erhöhung einer Befreiung zugänglich ist.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen darüber hinaus städtebaulich vertretbar sind. Die Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Ansicht/Schnitt

Historie:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten